

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2011 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Sajur-Kordula

Protokolant: asystent sędziego Piotr Zawodny

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2011 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. Ł. i G. P.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. uznaje za niedozwolone i zakazuje (...) Sp. z o.o. w W. wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

1) § 5 ust. 1 (...) Kupujący oświadczają, że akceptują, iż zgodnie z przepisami prawa, w tym prawa budowlanego projekt Budynku i jego otoczenia może podlegać korektom.

2) § 5 ust. 2 Strony zgodnie ustalają, iż termin zakończenia budowy Budynku wskazany w ust. 1 może ulec opóźnieniu z następujących przyczyn potwierdzonych wpisem do dziennika budowy: (i) zdarzeń mających charakter siły wyższej (w tym także anomalii pogodowych) uniemożliwiających lub wstrzymujących prowadzenie prac budowlanych - w takim przypadku termin zakończenia budowy Budynku ulegnie przesunięciu o okres odpowiadający okresowi występowania tych przeszkód (...);

3) § 5 ust. 3 - Opóźnienia w budowie powstałe z przyczyn wskazanych powyżej nie dają podstawy do powstania po stronie Spółki odpowiedzialności odszkodowawczej,

4) § 5 ust. 8 - Kupujący upoważniają Spółkę do dokonania takich zmian w zakresie Budynku, jakie wynikać będą z przepisów prawa lub uwarunkowań technicznych, a których wprowadzenie może zostać nakazane przez organy administracji publicznej, lub których wprowadzenie z innych przyczyn będzie konieczne, o ile zmiany te nie będą oznaczać zasadniczej zmiany warunków niniejszych Umów (...).

5) § 5 ust. 20 - Kupujący zobowiązują się od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów w tym od wydania zastępczego w przypadku wskazanym powyżej, do ponoszenia kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną, przypadającą na części wspólne Budynku, w szczególności: wydatków na remonty i bieżącą konserwację, opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, itp. w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej, opłat za windę, ubezpieczenia, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, podatków i innych danin publicznych, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony budynku i recepcji, kosztów działania zarządcy i administratora budynku itp. oraz kosztów

eksploatacyjnych dotyczących Przedmiotów Umów, w tym w szczególności opłat za⁷ dostawy mediów i usuwanie nieczystości. Począwszy od Dnia Odbioru, Kupujący ponoszą również ryzyko uszkodzenia Przedmiotów Umów,

6) § 5 ust. 22 - Kupujący zobowiązują się opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych powyżej w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, poczynając od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów. Spółka ma także prawo żądania zapłaty zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Przyrzeczonej i Umowy Sprzedaży. Spółka ma także prawo żądania zapłaty zaliczki na poczet kosztów wskazanych w zdaniu pierwszym przed wydaniem (odbiorom) Przedmiotów Umów w kwocie odpowiadającej okresowi do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej i Umowy Sprzedaży.

7) § 6 ust. 1- Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, do zawarcia w ich imieniu umowy Sprzedaży, za cenę i na warunkach określonych w niniejszym akcie,

8) § 6 ust. 2 - Kupujący udzielają Spółce pełnomocnictwa, pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży, do zawarcia w ich imieniu umowy o podział do korzystania z Garażu, przy czym w ramach powyższego umocowania Spółka będzie uprawniona do wskazania Kupującym, w drodze umowy o podział do korzystania miejsca postojowego numer 289 oraz miejsca postojowego numer 290, na poziomie - 1 Garażu oraz do złożenia w ich imieniu w Umowie Sprzedaży oświadczenia, iż wyrażają oni zgodę na podział do korzystania z Garażu oraz na wskazywanie przez Spółkę kolejnym nabywcom lokali, w drodze umów z nabywcami udziałów w Garażu, konkretnie oznaczonych miejsc postojowych i boksów na jednoślady zgodnie z tymże sposobem korzystania i nie będą wnosić z tego tytułu do Spółki żadnych roszczeń, przy czym Strony oświadczą również, iż wyrażają zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Garażu tego podziału do korzystania.

9) § 6 ust. 3 - Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego, pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej Ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania Kupującym, to jest w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki, przy czym Spółka będzie uprawniona, aby w Umowie Sprzedaży złożyć oświadczenie, iż nastąpiło spełnienie się tych warunków.

10) § 6 ust. 4 - Kupujący oświadczają, że wyrażają zgodę na przyjęty umową zawartą pomiędzy Spółką a Wspólnotą Mieszkaniową z dnia siedemnastego grudnia dwa tysiące siódmego roku (17.12.2007) sposób administrowania Garażem i udzielają Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnictwa, do reprezentowania ich - jako współwłaścicieli Garażu - na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej i wykonywania prawa głosu - na warunkach według uznania pełnomocnika, zaś pełnomocnictwo to wejdzie w życie z dniem nabycia przez Kupujących udziału we własności Garażu wraz z prawami z nim związanymi,

11) § 7 ust. 1 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę# dzia#aj#c# w charakterze pe#nomocnika Kupujących lub przez dalszego pe#nomocnika na podstawie pe#nomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę# (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) o#wiadczają#, #e:

1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali,

1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki,

12) § 7 ust. 2 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że w sytuacji, w której będą zbywać udział we własności Garażu, a w chwili zbycia w budynkach na Nieruchomości nie zostanie ustanowiona odrębna własność wszystkich lokali, podejmą wszelkie działania zmierzające do tego, aby pełnomocnictwa o treści określonej powyżej zostały udzielone Spółce przez nabywców udziału we własności Garażu.

13) § 7 ust. 3 -Kupujący oświadczają, że w wypadku takich zmian udziału w Nieruchomości Wspólnej pokryją koszty sądowe związane z ujawnieniem nowej wysokości udziałów w księgach wieczystych. Ponadto Kupujący zobowiązują się, przed podpisaniem Umowy Sprzedaży uiścić, na żądanie Spółki, zaliczkę na pokrycie kosztów sądowych związanych ze zmianą wysokości udziału w Nieruchomości Wspólnej, jeżeli przed zawarciem tej umowy zaistnieje prawdopodobieństwo konieczności poniesienia tych kosztów.

14) § 8 ust. 1 - Kupujący wyrażają zgodę na:

1.1. kontynuowanie przez Spółkę na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...)Inwestycji, prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji oraz zobowiązują się nie zgłaszać żadnych sprzeciwów co do prowadzonej budowy, wznoszonych budynków oraz postępowań administracyjnych oraz zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.). (...)

15) § 8 ust. 2 -Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictwa do reprezentowania ich w toku wszelkich postępowań (w tym w szczególności postępowań administracyjnych) dotyczących realizacji Inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na użytkowanie. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu toczących się prac budowlanych i postępowań, jak również zobowiązują się nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu wydanych decyzji (w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.).

16) § 8 ust. 4 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) udzielają Spółce pełnomocnictw, do ustanowienia lub zmiany wcześniej ustanowionych służebności lub praw użytkowania, na prawach objętych księgą wieczystą Kw nr (...). na warunkach według uznania pełnomocnika. Kupujący nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu ustanowienia lub zmiany takich służebności gruntowych lub praw użytkowania ani z tytułu podłączenia nieruchomości sąsiednich do infrastruktury technicznej wybudowanej przez Spółkę lub dla Spółki oraz ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości sąsiednich ograniczonych praw rzeczowych.

17) § 9 ust. 1 - Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108

Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw.

18) § 10 - Kupujący zobowiązują się, że wszelkie oświadczenia objęte § 7 i § 8 tego aktu notarialnego zostaną przez nich złożone w Umowie Przyrzeczonej odpowiednio w odniesieniu do Lokalu, jak również, że w odniesieniu do Lokalu w Umowie Przyrzeczonej udziela wszelkich pełnomocnictw powołanych w § 7 i § 8 tego aktu, z zakresem określonym również w § 9. Kupujący zobowiązują się ponadto do złożenia tych oświadczeń i udzielenia pełnomocnictw w odniesieniu do udziału we własności Garażu w sytuacji, gdy zawarcie Umowy Sprzedaży nie nastąpi przez Spółkę działającą jako pełnomocnik Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę.

19) § 12 Prawa i obowiązki Kupujących wynikające z niniejszych Umów mogą zostać przeniesione na osobę trzecią ("Nowy Kupujący") wyłącznie na podstawie umowy cesji, której stronami będą Kupujący, Spółka i Nowy Kupujący. Strony zastrzegają formę aktu notarialnego dla umowy cesji. Cesja może zostać dokonana wyłącznie przed uprawomocnieniem się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku. W przypadku przeniesienia na Nowego Kupującego praw i obowiązków Kupujących wynikających z niniejszych Umów, Kupujący zobowiązują się do pokrycia kosztów administracyjnych cesji, dokonując w tym celu zapłaty na rzecz Spółki kwoty 5.000.00 zł (pięciu tysięcy złotych) brutto przed zawarciem umowy cesji. Kwota, o której mowa w zdaniu poprzednim będzie płatna na rachunek bankowy Spółki wskazany powyżej;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. nakazuje pobrać od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem opłaty stałej od pozwu, od której uiszczenia powodowie byli zwolnieni z mocy prawa;

IV. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt (...) Sp. z o.o. w W..

/-/ SSO Magdalena Sajur-Kordula